

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

КАФЕДРА УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ДОПУЩЕНА К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой

_____ Т. В. Борздова

«__» _____ 2014 г.

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

**ТЕОРЕТИЧЕСКОЕ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
МОДЕЛЕЙ И МЕТОДИК КОМПЛЕКСНОЙ ОЦЕНКИ
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Выполнил

магистрант специальности

«Управление недвижимостью»

_____ Д. И. Шаурко

Научный руководитель

доцент кафедры управления недвижимостью

кандидат экономических наук

_____ Е. Г. Кобзик

Рецензент

доцент кафедры управления финансами

кандидат экономических наук

_____ Г. М. Корженевская

Ответственный за нормоконтроль

доцент

_____ Е. Г. Кобзик

Минск 2014

ОГЛАВЛЕНИЕ

<u>ВВЕДЕНИЕ</u>	4
ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ	8
1.1 <u>Значимость оценки недвижимого имущества и ее влияние на экономику городов и предприятий</u>	8
1.2 <u>Общее понятие оценки рыночной стоимости недвижимого имущества</u> ...	11
1.3 <u>Анализ белорусского и зарубежного законодательства в области оценки</u>	14
<u>ГЛАВА 2 ОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ МОДЕЛЕЙ И МЕТОДИК ПРИ КОМПЛЕКСНОЙ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ</u>	4
2.1 <u>Затратный метод оценки объектов недвижимости</u>	4
2.2 <u>Сравнительный метод оценки объектов недвижимости</u>	4
2.3 <u>Доходный метод оценки объектов недвижимости</u>	32
<u>ГЛАВА 3 АПРОБАЦИЯ ПРИМЕНЕНИЯ МОДЕЛЕЙ И МЕТОДИК ПРИ КОМПЛЕКСНОЙ ОЦЕНКЕ НА ПРИМЕРЕ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ</u>	4
3.1 <u>Описание оцениваемого изолированного помещения</u>	4
3.2 <u>Анализ рынка аналогичных помещений г. Минска</u>	4
3.3 <u>Определение рыночной стоимости изолированного помещения</u>	4
3.3.1 <u>Доходный метод</u>	4
3.3.2 <u>Сравнительный метод</u>	4
<u>ЗАКЛЮЧЕНИЕ</u>	4
<u>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ</u>	4
<u>ПРИЛОЖЕНИЕ А Расчет стоимости объекта оценки</u>	69
<u>ПРИЛОЖЕНИЕ Б Документы, использовавшиеся для оценки</u>	89
<u>ПРИЛОЖЕНИЕ В Фотографии объекта оценки</u>	99

ВВЕДЕНИЕ

Оценка недвижимости представляет собой одну из наиболее востребованных сфер рыночной экономики. Являясь основой национального богатства, недвижимое имущество участвует в рыночных процессах в самых разнообразных качествах: и как часть активов предприятия, и как самостоятельный объект инвестиций, и как потребительный товар длительного пользования. В то же время, рынок недвижимости является менее совершенным по сравнению с другими видами рынков, в силу его ограниченной возможности саморегулирования посредством ценового механизма. Формирование цен на недвижимость всегда происходит в условиях неравновесия спроса и предложения, ограниченного количества продавцов и покупателей, а главное, под воздействием множества конкретных и вполне определенных факторов, оказывающих на них влияние. Все это обуславливает необходимость присутствия на рынке недвижимости специалистов по оценке, деятельность которых направлена на определение адекватной состоянию рынка стоимости объектов недвижимости.

Недвижимость является объектом оценочных услуг по множеству причин. Прежде всего, это связано с передачей прав собственности на недвижимость, включая его приватизацию и национализацию, с налогообложением, с залоговыми операциями и инвестиционной деятельностью. Надежная оценка недвижимости необходима для рационального использования собственности, обеспечения доступа к финансовым ресурсам и взаимодействия с другими рынками капитала.

В работу включены примеры типичных оценочных ситуаций, возникающих при определении стоимости недвижимости и связанных с ней прав.

Стоимость объектов недвижимости в Республике Беларусь может определяться с использованием рыночных методов оценки (сравнительного, доходного, затратного) и иных методов оценки (индексного).

Сравнительный метод оценки основан на сравнении и учете отличий объекта оценки и аналогичных объектов, сходных с объектом оценки по основным экономическим, техническим, технологическим и иным характеристикам.

Сравнительный метод оценки (метод сравнительного анализа продаж) представляет собой совокупность методов расчета стоимости, основанных на информации о рыночных ценах объектов-аналогов с последующей корректировкой их стоимости по элементам сравнения. Под рыночными ценами объектов-аналогов понимаются цены сделок, предложения или спроса в зависимости от используемой информации.

При реализации сравнительного метода оценки используют методы расчета стоимости, которые можно объединить в две группы:

- методы количественного анализа;
- методы качественного анализа.

Методы количественного анализа представляют собой совокупность методов расчета стоимости, основанных на сопоставлении количественных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов, и определение стоимости объекта оценки путем внесения корректировок.

К группе методов количественного анализа относятся следующие методы расчета стоимости: статистического анализа (в том числе метод графического анализа и метод анализа тенденций, метод прямого сравнения), компенсационных корректировок и др.

Методы качественного анализа представляют собой совокупность методов расчета стоимости на сопоставлении качественных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов, основанных на определении стоимости объекта оценки как среднего значения цен двух объектов-аналогов, наиболее близких к объекту оценки по элементам сравнения.

К группе методов качественного анализа относятся следующие методы расчета стоимости: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ (ранжирование) и др.

В сравнительном методе оценки может использоваться комбинация из вышеперечисленных методов расчета стоимости.

Доходный метод оценки представляет собой совокупность методов расчета стоимости, основанных на дисконтировании прогнозируемых будущих денежных потоков или капитализации годового денежного потока. При реализации доходного метода оценки используют следующие методы расчета стоимости:

- прямой капитализации;
- капитализации по норме отдачи (дисконтирования денежных потоков);
- валовой ренты (валового мультипликатора);
- остатка;
- и другие.

В доходном методе оценки может использоваться комбинация из вышеперечисленных методов расчета стоимости.

Затратный метод, основанный на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом его износа, или на разнице активов баланса и обязательств по пассивам баланса.

Затратный метод оценки представляет собой совокупность методов расчета стоимости объектов оценки, основанных на определении стоимости

восстановления или замещения объекта оценки за минусом его накопленного износа, а при необходимости – затрат на разделение и (или) утилизацию объекта оценки, добавлении дополнительных улучшений;

При реализации затратного метода оценки используют следующие методы расчета стоимости:

- сравнительной единицы;
- построения.

В затратном методе оценки может использоваться комбинация из вышеперечисленных методов расчета стоимости.

При оценке стоимости рыночными методами оценки используется информация по объекту оценки и объектам-аналогам.

Индексный метод, основанный на применении коэффициентов и (или) индексов к стоимости, принятой в качестве базы для определения оценочной стоимости объектов оценки, за исключением предприятий как имущественных комплексов.

Основная цель данной работы – изложив теоретические и практические вопросы оценки недвижимого имущества, определить стоимость изолированного помещения наиболее подходящими методами оценки.

Для осуществления указанной цели необходимо решить следующие задачи:

- рассмотреть основные понятия и принципы оценки недвижимости;
- изложить общепризнанные в оценочной практике способы определения стоимости;
- сформулировать требования к проведению оценки объектов недвижимого имущества и документированию ее результатов;
- рассмотреть вопросы инвестиционного и финансового анализа развития недвижимости.

Предметом исследования являются методы и методологии оценки объекта недвижимости.

Объектом исследования выступает изолированное помещение с инвентарным номером 500/D-690619. расположенное по адресу г. Минск, ул. Сторожевская, 8-3Н. общей площадью (кв.м): 108,7; наименование: творческая мастерская; назначение: административное помещение.

В данной магистерской диссертации предстоит выяснить, какие методы и методики используются при комплексной оценке объектов недвижимости. Аргументированно объяснить применение определенных методов на конкретном примере оценке объекта недвижимости.

Теоретическую и методологическую основу исследования составили работы ведущих отечественных и зарубежных ученых в области оценки недвижимости и анализа методов оценки. Нормативно-правовая и

статистическая основа исследования – стандарты оценки Республики Беларусь, указ Президента №615, аналитические обзоры по проблеме исследования, материалы, опубликованные в научных и периодических источниках, отчет об оценке изолированного помещения ЧП «БелОценКонсалт».